

Beschlussvorlage

VBE/2746/2020/GBE

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Am Silo" Groß Kussewitz der Gemeinde Bentwisch

Amt/Aktenzeichen: BuE / Aufstellungsbeschluss 1. Änderung B	Erstellungsdatum: 04.11.2020
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
11.11.2020	Bauausschuss Bentwisch
19.11.2020	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Beschluss Nr. VBE/2745/2020/GBE haben Sie über den Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz beraten.

Bei positiver Beschlussempfehlung soll der Ihnen hiermit vorgelegte Beschlussvorschlag der Einleitung des Änderungsverfahrens und vor allem der Benennung der Ziele dieser Planänderung durch Aufstellungsbeschluss dienen.

Die Ziele sind in der Beschlussvorlage für den Bauausschuss aus der o.g. Beschlussvorlage entnommen.

Da derzeit diese Ziele durch die Gemeinde noch nicht definiert sind und bisher davon auszugehen ist, dass mit der Änderung des B-Planes die Grundzüge der Planung berührt werden schlägt die Verwaltung die Änderung des B-Planes nach § 13 a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) als Verfahren vor.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 9 Ja Stimmen, keine Nein-Stimme, keine Enthaltung, den Aufstellungsbeschluss wie folgt zu fassen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele angestrebt:

1. Herstellung der Staukanäle wie im B-Plan vorgesehen, Ableitung über ein geschlossenes Rohrleitungssystem auf den geplanten Flächen des offenen Grabens. Überplanung dieses Trassenverlaufs „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ableitung von Oberflächenwasser für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes zu belastenden Fläche“ und „die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

Der angedachte offene Graben stieß im Bauausschuss auf Ablehnung.
Die Investoren werden intern bis zur Gemeindevertretung klären, wie die Oberflächenentwässerung erfolgen soll.
Der Punkt 1 ist in der GVS je nach Ergebnis dann als Ziel zu formulieren.

2. Verschiebung der Baugrenze in diesem Bereich auf mindestens 3 m Abstand zu der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche.
Die Änderungen sind in der Planzeichnung Teil A 1 und Teil A 2 aufzunehmen.
3. Parallelausrichtung der Verkehrsfläche vor dem „Gutshaus“ zu den Baufeldern im WA 2.1, inkl. der Anpassung der Baugrenze des WA 2.2. parallel zur Verkehrsfläche
4. Erweiterung des nordöstlichen Baufeldes im WA 2.1 durch Verschiebung der Baugrenze in Richtung öffentliche Straße Am Park um 1? m.
Bis zur GVS wird die notwendige Änderung konkret definiert.
5. Änderung der Lage des Müllsammelstandplatzes
6. Änderung/Erweiterung des Punktes 4.8 der textlichen Festsetzung des B-Planes 23 „Wohngebiet am Silo“ wie folgt:
 - Gebäude, die der gärtnerischen Nutzung dienen, wie z.B. Geräteschuppen oder Gewächshäuser bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m. Die im B-Plan festgesetzten 20 m² Grundfläche darf mit Gebäuden je Gartengrundstück nicht überschritten werden.
 - Gebäude, die der gärtnerischen Nutzung dienen, wie z.B. Gartenhäuser oder Schuppen mit angeschlossener Überdachung bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m ohne Feuerstätte und ohne Übernachtungsmöglichkeit
 - Vorhaben entsprechend § 61 LBauO M-V Absatz 1 Punkt 10. a), e)
(Schwimmbekken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachung, Anlagen die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen)
7. Der Punkt 6.1 (Gestaltung des „neuen Gutshauses“) ist rechtsunsicher formuliert.
Neu formuliert wird:
In dem Festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Das 3. Geschoss ist als Nichtvollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Regelung gilt auch bei Errichtung eines Gebäudes mit weniger als 2 Vollgeschossen.

Die Festsetzung in der Planzeichnung ist entsprechend anzupassen.
8. Änderung oder Ergänzung des Punktes 4.9
Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer zweireihigen Baumallee
Baumart: Blutbuche, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe
9. Im Punkt 6.2 ist das Wort **öffentlichen** zu streichen.
10. Die Punkte 4.4 und 4.6 könne komplett gestrichen werden. Das alte Gutshaus ist abgerissen.
11. Änderungen der Festsetzung im WA 1.2, welches das alte Silo umgrenzt.

~~Das WA 1.2 ist zu 100 % mit dem Silo bebaut. Es steht unter Denkmalschutz. Vergrößerung des Baufeldes, damit die GRZ von 0,4 eingehalten werden kann.~~

oder

Für dieses Baufeld wird keine GRZ festgelegt.

Der Punkt 6 ist um den Hinweis zu ergänzen, dass die Wiedererrichtung des Silos in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen hat.

-

2. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag:

Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“ Groß Kussewitz:

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele angestrebt:
 1. Herstellung der Staukanäle wie im B-Plan vorgesehen, Ableitung über ein geschlossenes Rohrleitungssystem auf den geplanten Flächen des offenen Grabens. Überplanung dieses Trassenverlaufs „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ableitung von Oberflächenwasser für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes zu belastenden Fläche“ und „die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.“
Entscheidung in GVS
 2. Verschiebung der Baugrenze in diesem Bereich auf mindestens 3 m Abstand zu der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche.
Die Änderungen sind in der Planzeichnung Teil A 1 und Teil A 2 aufzunehmen.
 3. Parallelausrichtung der Verkehrsfläche vor dem „Gutshaus“ zu den Baufeldern im WA 2.1, inkl. der Anpassung der Baugrenze des WA 2.2. parallel zur Verkehrsfläche
 4. Erweiterung des nordöstlichen Baufeldes im WA 2.1 durch Verschiebung der Baugrenze in Richtung öffentliche Straße Am Park um 1? m.
Entscheidung in GVS
 5. Änderung der Lage des Müllsammelstandplatzes
 6. Änderung/Erweiterung des Punktes 4.8 der textlichen Festsetzung des B-Planes 23 „Wohngebiet am Silo“ wie folgt:
 - Gebäude, die der gärtnerischen Nutzung dienen, wie z.B. Geräteschuppen oder Gewächshäuser bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m. Die im B-Plan festgesetzten 20 m² Grundfläche darf mit Gebäuden je Gartengrundstück nicht überschritten werden.
 - Gebäude, die der gärtnerischen Nutzung dienen, wie z.B. Gartenhäuser oder Schuppen mit angeschlossener Überdachung bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m ohne Feuerstätte und ohne Übernachtungsmöglichkeit
 - Vorhaben entsprechend § 61 LBauO M-V Absatz 1 Punkt 10. a), e)
(Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich

VBE/2746/2020/GBE

dazugehöriger luftgetragener Überdachung, Anlagen die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen)

7. Der Punkt 6.1 (Gestaltung des „neuen Gutshauses“) ist rechtsunsicher formuliert. Neu formuliert wird:
In dem Festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Das 3. Geschoss ist als Nichtvollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Regelung gilt auch bei Errichtung eines Gebäudes mit weniger als 2 Vollgeschossen.

Die Festsetzung in der Planzeichnung ist entsprechend anzupassen.

8. Änderung oder Ergänzung des Punktes 4.9
Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer zweireihigen Baumallee
Baumart: Rubinien, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe
9. Im Punkt 6.2 ist das Wort **öffentlichen** zu streichen.
10. Die Punkte 4.4 und 4.6 könne komplett gestrichen werden. Das alte Gutshaus ist abgerissen.
11. Änderungen der Festsetzung im WA 1.2, welches das alte Silo umgrenzt.

Das WA 1.2 ist zu 100 % mit dem Silo bebaut. Es steht unter Denkmalschutz. Vergrößerung des Baufeldes, damit die GRZ von 0,4 eingehalten werden kann.
oder
Für dieses Baufeld wird keine GRZ festgesetzt.

Der Punkt 6 ist um den Hinweis zu ergänzen, dass die Wiedererrichtung des Silos in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen hat.

-

2. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.